

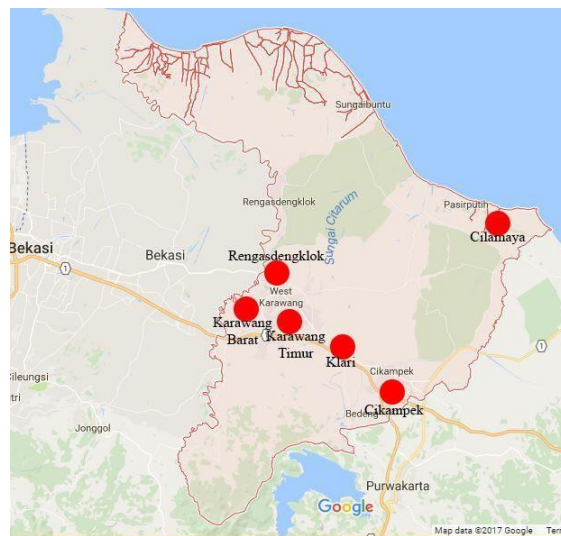
BAB III

DESKRIPSI PROYEK

A. Gambaran Umum

1. Data Lokasi



Lokasi Apartemen ini berada di Kabupaten Karawang, Jawa Barat. Pada RTRW Kabupaten Karawang terdapat matriks indikasi program sebagai perwujudan pola ruang Kabupaten Karawang, diantaranya yaitu pengembangan Kawasan Permukiman Perkotaan. Salah satu program utamanya yaitu penyediaan Kasiba (Kawasan Siap Bangun) dan Lisiba (Lingkungan Siap Bangun) permukiman perkotaan yang lokasinya berada di Karawang Barat, Karawang Timur, Cikampek, Rengasdengklok, Cilamaya dan Klari.



Gambar 3.1 Peta pengembangan kasiba dan lisiba di Karawang

Sumber: Re-draw pribadi dari google.com, 2017.

Tabel 3.1 Skoring Lahan

	Alternatif 1	Skor	Alternatif 2	skor
Lokasi	Jl. Arteri Galuh Mas, Karawang 		Jl. Interchange Karawang Barat 	
Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Terletak di jalan arteri primer • dekat dengan jalan Tol Jakarta-Cikampek • dekat dengan pusat bisnis (CBD), rumah sakit dan universitas dan sekolah terpadu. 	18	<ul style="list-style-type: none"> • terletak di jalan arteri primer • dekat dengan jalan tol Jakarta-cikampek 	15
Fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> • halte bis • angkutan umum • RSUD • Universitas • TK-SD-SMP-SMA 	18	<ul style="list-style-type: none"> • Ruko Jasa/Bisnis • Rumah sakit • Industry 	15

	<ul style="list-style-type: none"> • Mall 			
Kesesuaian Tata Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pemukiman • Ruang terbuka hijau 	18	<ul style="list-style-type: none"> • Pertanian (sawah) • Industry 	15
Daya Dukung Lahan	Berdasarkan RDTR Kabupaten Karawang, lahan tersebut merupakan peruntukan untuk hunian	15	Berdasarkan RDTR Kabupaten Karawang lahan tersebut merupakan peruntukan untuk area persawahan dan industry	10
Ketersediaan Utilitas	Tersedia jaringan PDAM, Listrik dan telpon serta fiber optik	10	Tersedia jaringan PDAM, Listrik dan telpon serta fiber optik	10
Arah Pengembangan Lahan	Daerah pembangunan pemukiman dalam skala besar	15	Daerah pengembangan industry	10
Total skor		94		60

Sumber: Dok. Pribadi, 2017.

Tabel 3.2 SWOT Lahan

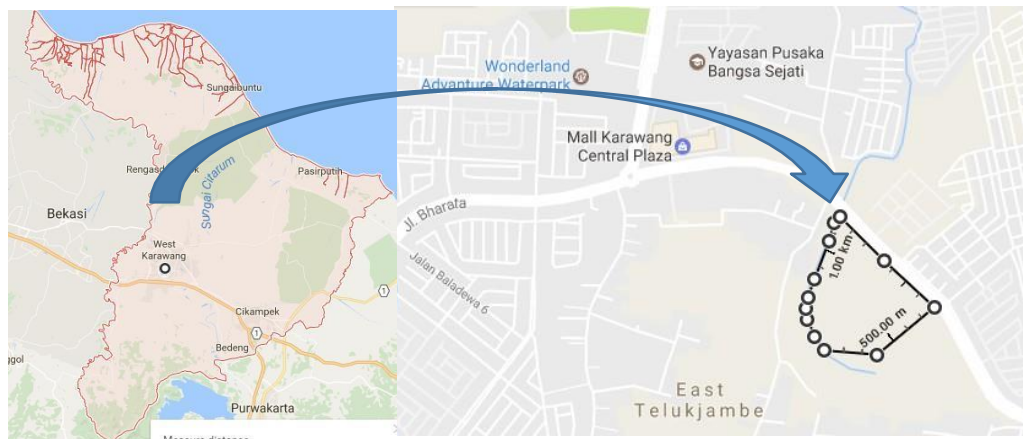
	Alternatif lokasi 1	Alternatif lokasi 2
Strength	Peruntukan lahan sesuai dengan RDTR Kabupaten Karawang yaitu sebagai lahan pemukiman. Mudah dijangkau dari Karawang Timur dan Karawang barat.	Aksesibilitas lebih dekat menuju jalan tol karawang barat yang merupakan jalan penghubung antara Jakarta, Bekasi, Karawang, dan Bandung.
Weakness	Aksesibilitas lebih jauh 1 KM sedikit dari tol Karawang Barat.	Merupakan daerah rawan karena dilewati oleh kendaraan besar seperti truk barang yang akan menuju tol Karawang Barat, peruntukan dalam RDTR untuk industri dan bisnis serta eksisting berupa lahan pertanian yang bisa membuat lahan pertanian semakin berkurang apabila dibangun bangunan baru.
Opportunity	Lahan masih kosong dan sesuai untuk peruntukan hunian.	Penduduk yang bekerja di wilayah sekitar Jakarta-Bekasi bisa dengan mudah menuju ke lokasi ini karena lebih dekat dengan pintu tol.
Threat	Daerah sangat sepi bila malam hari.	Eksisting berupa persawahan dan dekat dengan sungai ciliwung yang rawan meluap.

Sumber: Dok. Pribadi, 2017.

Diantara beberapa tapak yang berada di Karawang Barat terdapat lokasi tapak yang sesuai dengan kriteria lokasi Apartemen. Lokasi tapak ini tepatnya berada di Jalan Arteri Galuh Mas. Lokasi ini tepat berada di Kawasan Perumahan Karawang Galuh Mas. Site ini terpilih berdasarkan pertimbangan Lokasi site strategis Karena berdekatan dengan CBP (*Central Bussiness Park*) sehingga diharapkan memudahkan penghuni untuk

menjangkau segala sarana kota seperti sarana kesehatan, pendidikan, perdagangan, jasa, transportasi, dsb.

Luas lahan yang digunakan untuk perancangan apartemen sebesar 39.193m^2 atau sekitar 3.9 Hektar. Dengan batas tapak:



Gambar 3.2 Lokasi Perencanaan Apartemen

Sumber: Dok Pribadi, 2017.

- Utara : Jalan Arteri Galuh Mas dan ruko.
- Barat : Saluran air dan Jalan Rd. Kian Santang.
- Timur : Jalan Menuju Sekolah Al-Azhar dan Lahan Kosong.
- Selatan : Sekolah Al-Azhar dan Lahan Kosong.

2. Pemilik

Apartemen kelas menengah ini merupakan proyek milik swasta dan dikelola oleh pihak swasta yang merupakan investor dari PT. Galuh Citarum selaku pemilik kawasan Perumahan Karawang Galuh Mas.

3. Sumber Dana

Sumber dana proyek berasal dari pemegang saham atau investor dan pemilik apartemen.

4. Kelengkapan Fasilitas

Apartemen menengah ini memiliki 4 kategori kelengkapan fasilitas berdasarkan fungsinya yaitu:

- Fasilitas Hunian
- Fasilitas Penunjang
- Fasilitas Pengelola dan Administrasi
- Fasilitas Servis

B. Rona Lingkungan

1. Peraturan Pembangunan Setempat

- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) : 30%
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 5
- KDH (Koefisien Dasar Hijau) : 70%
- GSB : >6 meter

Jl. Arteri Galuh Mas dengan lebar jalan 12 meter, maka $\frac{1}{2} (12 \text{ meter}) + 1 = 7$ meter.

Jl. Sekolah Al-Azhar dengan lebar 10 meter, maka $\frac{1}{2} (10 \text{ meter}) + 1 = 6$ meter.

2. View Lokasi

a. View dari Dalam Tapak ke Luar Tapak



Gambar 3.3 Tampak luar tapak Timur

Sumber: Google Street View, 2017.



Gambar 3.5 Tampak luar tapak Utara

Sumber: Google Street View, 2017.



Gambar 3.4 Tampak luar tapak barat

Sumber: Google Street View, 2017.



Gambar 3.6 Tampak luar tapak tenggara

Sumber: Google Street View, 2017.

b. View dari Luar Tapak ke Dalam Tapak



Gambar 3.7 Tampak tapak timur

Sumber: Google Street View, 2017.



Gambar 3.8 Tampak tapak selatan

Sumber: Google Street View, 2017.



Gambar 3.9 Tampak tapak timur

Sumber: Google Street View, 2017.



Gambar 3.10 Tampak tapak barat

Sumber: Google Street View, 2017.

3. Utilitas Lingkungan

a. Jaringan Transportasi

Terdapat jaringan transportasi bagi kendaraan pribadi roda dua maupun roda empat, untuk angkutan umum terdapat angkot nomor 63 (Warna Kuning – Hijau Tua) dengan rute Teluk Jambe (Perumnas) – Perum Galuh Mas – Kertabumi – AR. Hakim (Niaga) – A. Yani (ByPass) – Jalan Interchange Karawang Barat – Teluk Jambe (Perumnas).

b. Jaringan Listrik

Jaringan listrik di sekitar tapak ditanam di dalam tanah sehingga tidak terdapat tiang listrik dan tidak mengganggu fasad bangunan.

c. Jaringan Telepon dan Fiber Optik (Internet)

Terdapat jaringan telepon dan internet melalui fiber optik di sekitar tapak.

d. Penerangan Jalan

Jalan di sekitar tapak terdapat penerangan jalan yang memadai.



Gambar 3.11 penerangan jalan

Sumber: dok. pribadi, 2017.

e. Jaringan air PDAM

Terdapat jaringan air bersih dalam tapak yang diakomodir oleh PDAM.



Gambar 3.12 saluran PDAM

Sumber: dok. pribadi, 2017.

4. Potensi Tapak

a. Berada di kawasan strategis

Tapak berada di kawasan strategis *CBP (Central Bussiness Park)* yang berdekatan dengan sarana umum yang dapat menunjang kegiatan penghuni apartemen seperti Rumah Sakit (RSUD Karawang, RSIA Mitra Family), Sekolah (Sekolah Al-Azhar, Sekolah Pusaka Bangsa, SD Puri Artha, SMAN 1 Teluk Jambe, Universitas Singaperbangsa, Universitas Buana Perjuangan Karawang), Pusat Perbelanjaan (Karawang Central Plaza, Technomart Karawang, Festive Walk, Gramedia), Sarana Rekreasi (Hotel Mercure, Wonderland Adventure Waterpark, Karawang International Golf, Sedana Golf).

b. Akses transportasi mudah

Akses dekat Pintu Tol Karawang Barat yang menghubungkan Karawang dengan Cikarang, Bekasi, Jakarta, Cikampek, Purwakarta dan Bandung.

c. Dekat dengan kawasan industri dan peluang investasi besar.

Dekat dengan kawasan industri yaitu: KIIC (Karawang International Industrial City), Surya Cipta City of Industry, Jababeka Industrial Park, Kawasan Industri Mitra (KIM).

C. Program Kegiatan dan Kebutuhan Ruang

Tabel 3.3 Program Ruang Bangunan

No.	Fasilitas	Pengguna	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
1	Hunian	Penghuni	Makan	Meja/R. Makan
2			Memasak dan mencuci	Dapur
3			Bersantai	Ruang Keluarga
4			Mandi & Buang air	WC

5			Tidur	Kamar tidur
6	Penunjang	Penghuni, Pengunjung, Pengelola	Bermain	<i>Daycare</i>
7				<i>Playground</i>
8				
9			Olahraga	<i>Jogging Track</i>
10				<i>Fitness Center</i>
11				Lapangan Basket
12				Kolam Renang
13				Tempat Bilas
14			Ruang bersama	R. Serbaguna
15			Kesehatan	Klinik/Health Center
16				
17				
18			Ibadah	Mushola T. Wudhu
19	Komersil	Penghuni, Pengunjung, Pengelola	Berbelanja	Minimarket Organik
20				Retail
21			Makan	<i>Café</i>
22				<i>Restaurant</i>
23			Lain-lain	<i>Laundry</i>
24				<i>ATM Center</i>
25	Pengelola dan Servis	Pengelola	Menerima tamu	<i>Lobby</i>
26				Resepsionis
27			Administrasi	R. <i>Properti Manager</i>
28				R. Sekretaris
29				R. Kepala HRD
30				R. Server dan PABX

31				R. Operator
32				R. Arsip
33			Operasional bangunan	R. Kepala Operasional Bangunan
34				R. Keamanan dan CCTV
35				Pos Satpam/Petugas Parkir
36				R. Kepala Engineering
37				<i>R. Staff Engineering</i>
38				R. Kepala <i>House Keeping</i>
39				<i>R. Staff House Keeping</i>
40				<i>Pantry</i>
41				<i>Janitor</i>
42				R. Loker
43			Keuangan	R. Kepala <i>Finance Division</i>
44				R. Staff Keuangan
45				<i>R. Briefing</i>
46			Marketing dan Promosi	R. Kepala Divisi Marketing dan Promosi

47				R. <i>Staff</i> Marketing dan Promosi
48				R. <i>Briefing</i>
49				R. Surat/Mailbox
50			Menyimpan barang	Gudang
51				R. Penyimpanan hasil panen
52				Mekanikal dan elektrikal
53			R. Trafo	
54			R. <i>Panel MDP</i> (<i>Main Distribution Panel</i>)	
			R. Genset	
			<i>R. Tangki Solar</i>	
55			<i>R. AHU</i>	
56			<i>Shaft</i> kabel listrik	
57			<i>Shaft</i> kabel telepon	
58			R. Gardu PLN	
59			Plumbing	
60				Tangki air atas
61				Tangki air bawah
62				R. Jaga
63	<i>Shaft</i> Air			
64				
65				

66				R. STP (Sewage Treatment Plant)
67			Pembuangan sampah	Tempat Pembuangan Sampah
68				Shaft Sampah
69		Penghuni dan Pengelola	Sirkulasi vertikal	Lift Penumpang
70				Lift barang
71				Tangga
72		Penghuni		Parkir Motor
73				Parkir Mobil
74				
75		Pengunjung	Parkir	Parkir Motor
76				Parkir Mobil
77				
78		Pengelola		Parkir Motor
79				Parkir Mobil

Sumber: dok. Pribadi, 2017.

D. Studi Banding Proyek Sejenis

1. Apartemen Pitamera/Paddington Heights

Lokasi : Lingkar Barat No.2, Alam Sutera

Luas Tanah : 9.000 m²

Luas Bangunan : 37.172m²

Lapis Bangunan : 35 lantai dan 1 basement

Tahun : 2012-2016



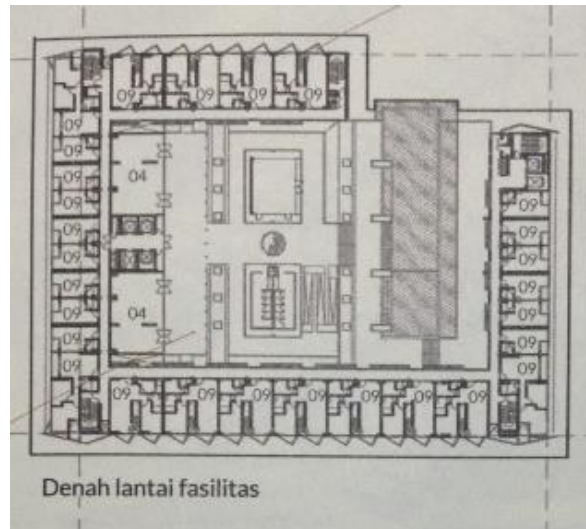
Gambar 3.13 Apartemen Paddington Heights

Sumber: paddingtonheights.com, 2017.

Apartemen Pitamera atau yang sekarang dikenal dengan nama Paddington Heights berada di Kawasan Alam Sutera, Tangerang. Berdiri di atas lahan seluas 9.000m², bangunan ini memiliki kepadatan yang tinggi dan target market yang cukup beragam. Heterogenitas ini memerlukan pengelompokkan, yang dengan jelas sudah dapat terlihat bahkan pada tampak luar hunian setinggi 35 lantai yang seolah terjadi dari 2 menara terpisah yang terhubung dengan *platform* horisontal di bawahnya.

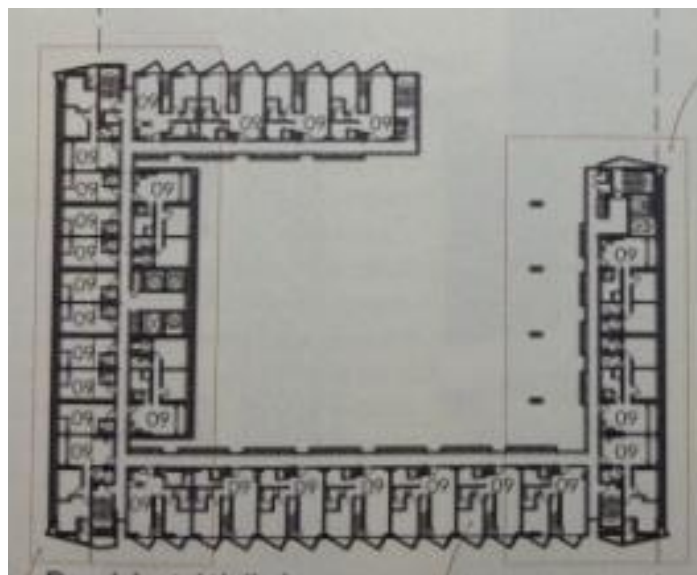
Konfigurasi unit yang tersedia dalam satu menara apartemen sangat bergantung pada target pasar dan lingkungannya. Pengembang dibantu arsitek akan selalu memilah unit hunian berdasarkan kebutuhan ruang dan harga jual setiap kelas penghuni yang ada. Selanjutnya peletakan tipe berbeda akan disesuaikan dengan pertimbangan pencapaian dan pengelompokkan. Komposisi unit yang berbeda dan posisinya dalam satu bangunan apartemen menjadi faktor penting pada keberlanjutannya sebagai

sebuah lingkungan tempat tinggal. Lingkungan majemuk yang bernegosiasi dengan banyak lapisan kehidupan manusia penghuninya.



Gambar 3.14 Denah Lantai Fasilitas

Sumber: Firmitas, 2017.



Gambar 3.15 Denah Lantai Tipikal

Sumber: Firmitas, 2017.

Pada apartemen ini, fasilitas berada di tengah bangunan dan bisa diakses oleh penghuninya dari menara di empat sisi. Kemudian pada area unit hunian, pengawaan yang digunakan adalah penghawaan buatan dengan menggunakan ac sistem split yang memberikan kesempatan arsitek untuk berkreasi dengan desain penutup mesin kondensor atau *AC ledge*.

Konfigurasi unit di bangunan yang akan mewadahi 437 kepala keluarga ini dikelompokkan dalam blok hunian sesuai tipe dan luasan. Tidak hanya untuk menjaga homogenitas tapi juga berdasarkan prediksi akan kesamaan kepentingan antara tetangga yang berdekatan. Unit hunian dengan 2 kamar tidur mendominasi menara setinggi 35 lantai; sementara unit studio diletakkan pada menara 12 lantai di sisi timur. Keluarga kecil dengan satu anak tentu membutuhkan jumlah, jenis ruang dan tingkat privasi yang berbeda dengan mahasiswa lajang yang cenderung memperlakukan tempat tinggalnya sebagai ‘rumah singgah sementara’.



Gambar 3.16 Interior ruang tengah unit *maisonette*

Sumber: Firmitas, 2017.

Unit *maisonette* berlantai 2 dengan ruang keluarga yang lebih besar, kemungkinan akan dimiliki oleh penghuni dengan kebutuhan yang berbeda. Meletakkannya pada bagian bangunan yang langsung menghadap jalan menjadikan hierarkinya berbeda dibandingkan unit yang terletak di menara. Kisi kisi dipasang dari beton prefabrikasi diaplikasikan untuk menambah privasi unit *maisonette* karena langsung berhadapan dengan jalan raya.

Deretan unit besar ini akan menjadi penghubung kedua menara, dengan dominasi beton prefabrikasi setinggi 2 lantai sebagai penutup balkonnnya. Untuk menara 12 lantai yang didominasi studio dirancang untuk menangkap pasar mahasiswa dari universitas terdekat.



Gambar 3.17 Kisi-kisi unit hunian

Sumber: Firmitas, 2017.

2 Apartemen Saumata

Lokasi	: Alam Sutera, Tangerang
Luas Tanah	: 4.670 m ²
Luas Bangunan	: 35.954 m ²
Lapis Bangunan	: 34 Lantai dan 3 Basement
Tahun	: 2013 - 2016



Gambar 3.18 Apartemen Saumata

Sumber: saumatasuites.com, 2017

Seperti jamaknya hunian di kota, apartemen selalu dipandang sebagai komoditas, bukan bagian pembentuk komoditas. Apartemen dibeli dan dimiliki hanya karena nilai ekonomi, tanpa peduli perannya dalam membentuk kehidupan sosial yang seimbang. Hasilnya, banyak bangunan apartemen tumbuh menjadi ‘menara hantu’ : laku terjual, tapi tanpa penghuni. Pemilik tinggal menunggu saat yang tepat untuk menjualnya kembali dengan keuntungan tinggi, tanpa peduli bagaimana dampak hunian kosong ini terhadap lingkungannya.

Banyak pengembang tidak memperhatikan bagaimana sebuah unit apartemen dipakai oleh pemiliknya; sehingga demi keuntungan yang tinggi, luasan ruang dan kebutuhan pendukung banyak dikurangi. Tidak semua arsitek paham, bagaimana unit apartemen didesain dengan tetap manusiawi tanpa melupakan kepentingan ekonomi. Keseimbangan ini yang ingin dicapai pada proyek Apartemen Saumata.

Dibangun di atas tanas seluas 4.670m², apartemen 34 lantai ini ingin menjadi menara padat kehidupan. Tidak hanya manusia, tapi juga mungkin hewan dan tanaman. Misinya adalah membuat apartemen untuk dihuni, bukan sekedar alat investasi. Pendekatan desain lebih menyeluruh, dari skala makro hingga mikro bangunannya.



Gambar 3.19 Potongan Parsial

Sumber: Firmitas, 2017.

Unit apartemen dengan luasan bervariasi dari 120-400m² dibuat dengan sistem *interlocking* satu sama lain. Dengan pendekatan ini, konfigurasi unit akan mencakup 4 lantai yang padu, berulang dengan menyusunnya ke arah vertikal. Sistem *interlock* ini adalah satu strategi agar skala manusia di dalam ruangan dapat tereksplorasi; setiap unit memiliki variasi ketinggian langit-langit dari yang sedang hingga ketinggian ekstrim yang menyenangkan. Masing-masing unit akan mendapat pengalaman individual yang berbeda; dimulai dari saat keluar *lift* pribadi di area penerima hingga ruang tidurnya. Sistem ini mengurangi pengulangan monoton ruang pada apartemen konvensional.



Gambar 3.20 Fasad Apartemen Saumata

Sumber: Firmitas, 2017.

Komposisi fasad Apartemen Saumata adalah refleksi konfigurasi unit di dalamnya. Unit dengan ketinggian 1 lantai dan 2 lantai dapat ditandai dari ketinggian kaca penutup dan panjang komponen sirip dinding terluarnya. Arah datang matahari juga mempengaruhi bentuk massanya, bagian barat yang cenderung akan lebih panas dibuat kosong tanpa unit sepanjang arah vertikalnya. Penggunaan kisi-kisi aluminium sepanjang 3,5-7 m berprofil bulat dengan penyelesaian *anodized* warna keemasan ditujukan untuk mengoptimalkan pantulan cahaya matahari sebagai bagian dari tampak bangunan. Fasad tampil dengan pola dan tekstur, mengaburkan

sudut tajam, digantikan oleh kilai matahari yang terpantul dari bidang cembung bilah aluminium. Detail bilah-bilah aluminium dengan penyelesaian anodized warna emas untuk memberi tampilan yang lembut.



Gambar 3.21 Detail bilah-bilah aluminium pada fasad

Sumber: Firmitas, 2017.

3. Apartemen Parahyangan Residence

Lokasi :Jl. Ciumbuleuit, Hegarmanah, Kota Bandung, Jawa Barat,

Developer : Agung Podomoro Land

Fungsi : Hotel, Apartment dan FnB

Jumlah Lantai : 35 & 20 Lantai



Gambar 3.22 Apartemen Parahyangan Residences

Sumber: agungpodomoroland.com, 2017.

Apartemen yang akan didirikan di jalan Ciumbuleuit No.125, Bandung ini terdiri dari dua tower :

1. Tower Pangrango (25 lantai, 1.318 unit)
Tipe unit yang disediakan : tipe studio, tipe 1 bedroom, 2 bedroom, 3 bedroom.



Gambar 3.23 Tower Pangrango

Sumber: skyscrapercity.com, 2017.

2. Tower Papandayan (17 lantai, 204 unit)
Tipe unit yang disediakan : tipe studio, 2 bedroom, 3 bedroom.



Gambar 3.24 Tower Papandayan

Sumber: skyscrapercity.com, 2017.

Total unit dari ke-2 tower tersebut adalah 1.522 unit. Ukuran Luas Unit berdasarkan tipe sebagai berikut :

- Type Studio / Deluxe 24 m² – 26 m²
- Type 1 Bedroom / Superior 29 m² – 34 m²
- Type 2 Bedroom / Executive 41 m² – 44 m²
- Type 3 Bedroom / Suite 52 m²



Gambar 3.25 Denah Unit Parahyangan Residences

Sumber: parahyanganresidences.com, 2017.

Fasilitas yang disediakan:

- Lagoon Pool, Infinity Pool, Kids Pool
- Student Lounge
- Cliff view CAFE & RESTO
- Amphitheatre
- Basketball Court, Jogging Track, Billiard Room, Fitness Center
- Rooftop Garden
- Children Playground
- Mini Market
- CCTV Camera
- Food Court 2000 m²

Dari hasil melakukan studi banding diatas, penyusun mengambil beberapa kesimpulan yang dapat digunakan sebagai pembandingan dan referensi dalam perencanaan dan perancangan apartemen.

Tabel 3.4 Hasil Perbandingan Studi Banding Proyek Sejenis

Elemen pembandingan	Apartemen Pitamera/Paddington Heights	Apartemen Saumata	Apartemen Parahyangan Residences
Lokasi	Berada di tengah Kota Tangerang Selatan dan kawasan elit	Berada di tengah Kota Tangerang Selatan dan kawasan elit	Berada di kawasan Pendidikan di area Bandung Utara
Aksesibilitas	Dekat dengan exit tol Jakarta – Tangerang, namun lebih sulit dicapai dengan angkutan umum.	Dekat dengan exit tol Jakarta – Tangerang, namun lebih sulit dicapai dengan angkutan umum.	Agak jauh dari Exit Tol, Stasiun ataupun Terminal antar kota tetapi aksesibilitas menggunakan kendaraan umum lebih mudah dicapai.
Ruang terbuka hijau	Masih terdapat ruang hijau dan letaknya ditengah-tengah tower sehingga mudah diakses dari segala arah hunian.	Kurang terdapat ruang terbuka hijau karena bentuknya yang masif.	Masih terdapat ruang hijau namun jumlahnya minim karena terbatasnya lahan.
Privasi hunian terhadap lingkungan	Privasi unit sangat dipertimbangkan terutama untuk unit hunian yang menghadap jalan raya dibuat berbeda sekaligus dapat menjadi ciri khas fasad apartemen.	Privasi unit cukup baik disertai elemen kisi-kisi aluminium yang menambah nilai estetika bagi fasad.	Kurang adanya privasi antara unit hunian dan lingkungan sehingga aktivitas di dalam unit mudah terlihat terutama untuk unit yang letaknya dekat dengan jalan raya.

Sumber: dok. Pribadi, 2017.